

# STÄDTEBAULICHE RICHTLINIEN



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
-------------------------	----------

<b>VOLUMETRISCHE ÜBERLEGUNGEN</b> .....	<b>7</b>
---	----------

Silhouette & Volumen .....	7
Fünf klar Definierte Aussenräume .....	8
Was Wir nicht wollen .....	12

<b>AUSSENRAUM</b> .....	<b>15</b>
-------------------------	-----------

Konzept .....	15
Nutzerdurchmischung .....	16
Der öffentliche raum .....	17
Park .....	18
Objekte im Park .....	19
Promenade .....	20
Erschliessung .....	24
Durchlässiges Erdgeschoss .....	25

<b>ANNEX</b> .....	<b>27</b>
--------------------	-----------

Eine Mögliche Etappierung .....	27
Reklame .....	34



# EINLEITUNG

In Ergänzung zu den Bestimmungen des Bebauungsplans sollen die hier dargestellten städtebaulichen Richtlinien jene Absichten anschaulich machen, welche dem städtebaulichen und aussenräumlichen Entwurf zu Grunde liegen. Hinter den einzelnen Regeln steht die Überzeugung, dass ein gutes und lebendiges Quartier in erster Linie dadurch entsteht, dass die Nutzungen und deren konkret ausformulierte örtlichen Gestaltungen als Ablagerungen und Spuren sichtbar werden. Deshalb wurden die gestalterischen Absichten bewusst nur dann in zwingende Gestaltungsregeln übersetzt, wenn damit ein den einzelnen architektonischen Projekten übergreifender Ausdruck erzielt oder verhindert werden soll.

Die Richtlinien sind in zwei Kapitel unterteilt, wobei das Erste Aussagen zu volumetrischen Überlegungen und das Zweite zu den Aussenräumen macht. Im unteren Abschnitt der jeweiligen Seite werden Bezüge zu den beiden Bebauungsplänen hergestellt (Der Anhang B und Z hinter dem Bestimmungen meint den Bebauungsplan Baar oder Zug).



*Blick in den Park*

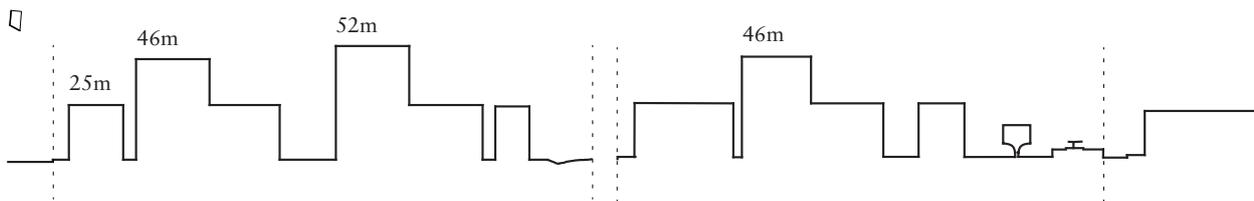
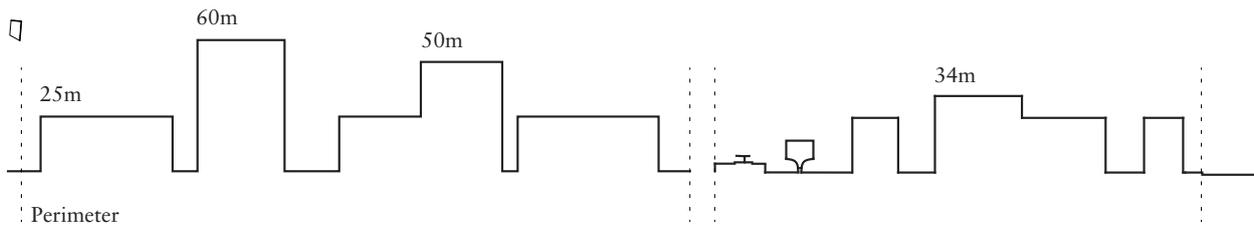


# VOLUMETRISCHE ÜBERLEGUNGEN

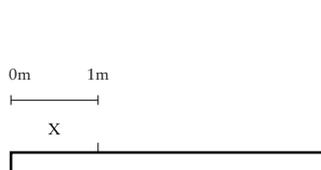
## SILHOUETTE & VOLUMEN

Die Volumen sind klar als einzelne Baukörper mit einem relativ engem Korsett definiert. Die Dächer sind zu begrünen und von Aufbauten freizuhalten.

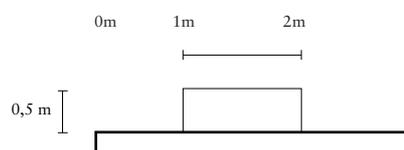
### Silhouette



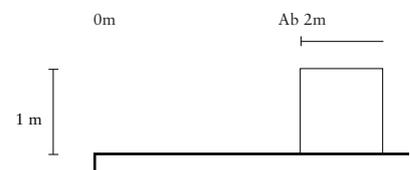
### Dachgestaltung



Im Bereich von 0 - 1m ab der Gebäudekante sind keine Solaranlagen erlaubt.



Von 1 - 2m sind sie bis einer Aufbauhöhe von 50cm erlaubt.



Ab 2m ist eine Maximalhöhe von 1m möglich.

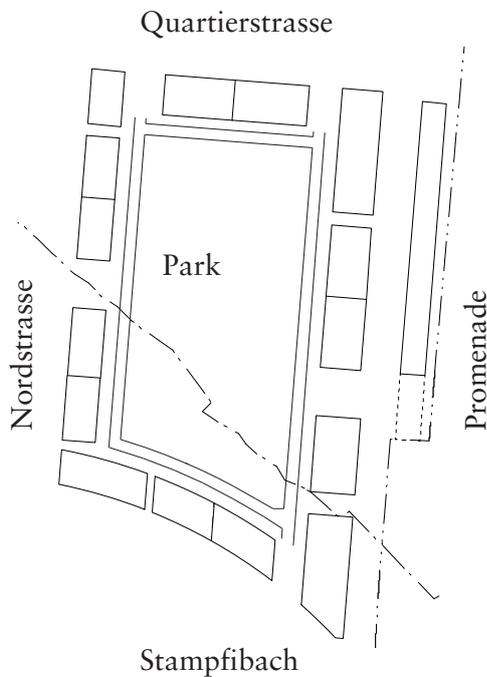
*Verankerung in den Bebauungsplänen:*

*1, 3, 4, 7, 9, 15, 19B, 18Z, 30B, 23Z Gebäudevolumen 5, 35B, 28Z Dachgestaltung*

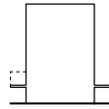
# FÜNF KLAR DEFINIERTE AUSSENÄUERE

Spezifische Sockelgestaltung als raumbildendes Element für die unterschiedlichen Aussenräume.

Aussenräume

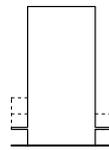


Regelwerk Auskragungen und Vordächer



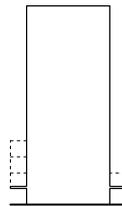
Gebäudehöhe < 25m

- nach Innen ist ein Vordach zwingend
- nach Aussen ist ein Vordach oder eine eingeschossige Auskragung in den definierten Bereichen zwingend



Gebäudehöhe 25m < 40m

- nach Innen ist ein Vordach oder eine eingeschossige Auskragung zwingend
- nach Aussen ist ein Vordach oder ein- bis zweigeschossige Auskragung in den definierten Bereichen zwingend



Gebäudehöhe > 40m

- nach Innen ist ein Vordach oder eine eingeschossige Auskragung zwingend
- nach Aussen ist ein Vordach oder ein- bis dreigeschossige Auskragung in den definierten Bereichen zwingend (Ausnahme B6)



## 1. VORDÄCHER UND AUSKRAGUNGEN ZUM PARK

Das Innere des Quartiers ist geprägt vom grossen Park in der Mitte, aber auch von den transparent gestalteten Erdgeschossen, die publikumsorientierten Nutzungen wie Ateliers, Restaurants, Cafés, oder kleinen Läden vorbehalten sind. Die Vordachpflicht zum Innenhof bindet die unterschiedlichen Architekturen zusammen und schafft einen gedeckten Bereich innerhalb der Parkstrasse, der zum Flanieren einlädt.

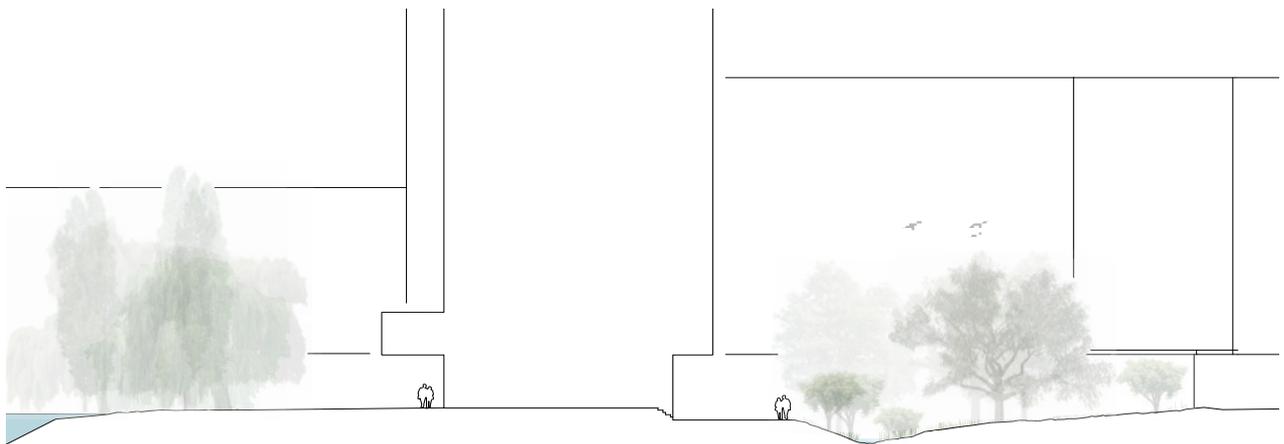
*Verankerung in den Bebauungsplänen:*

10 Vordachpflicht 13, 22B, 23B, 20Z Erdgeschoss 11, 15, 16B Auskragungen Lageplan



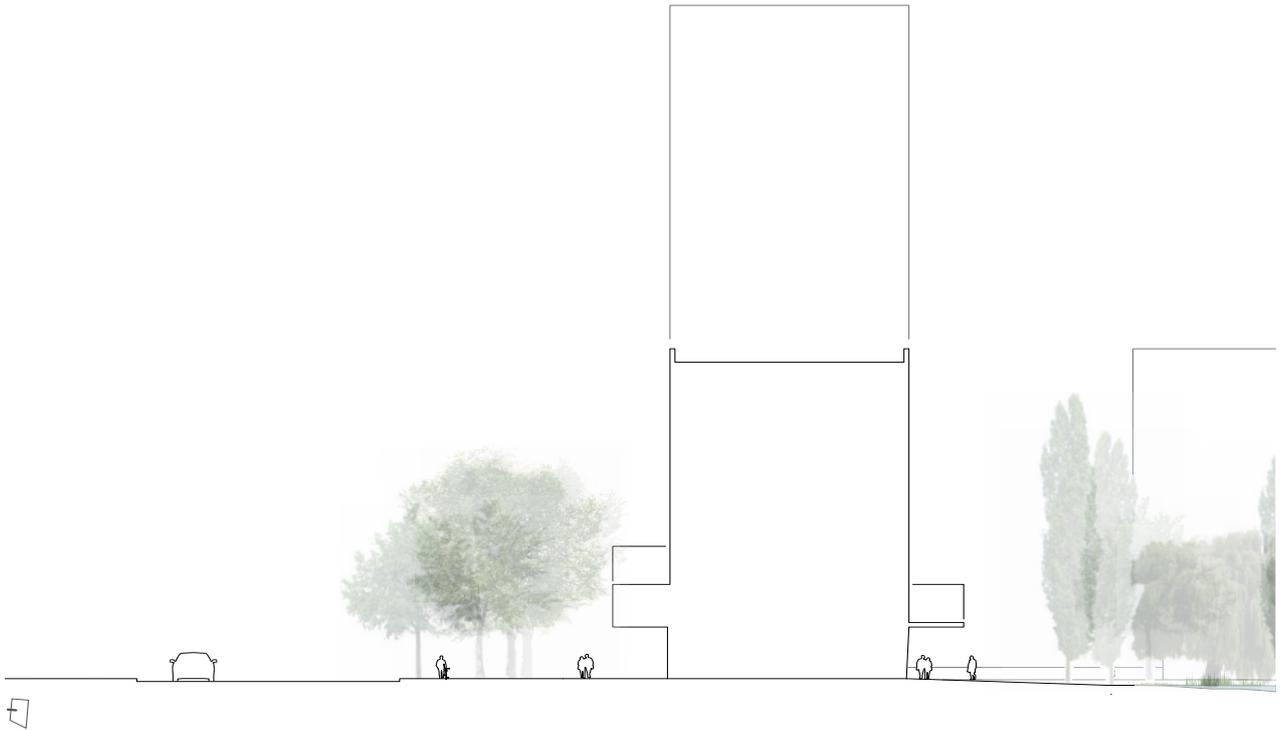
## 2. PROMENADE ZWISCHEN SPORTBAND, AUSKRAGUNGEN UND VORDÄCHERN

Die Promenade spannt sich zwischen dem Sportband am Gleisfeld und den Vordächern und Auskragungen der Gebäude im Osten auf. Der erhobene Sportbereich mit kontrollierten Öffnungszeiten bietet jungen Erwachsenen die Möglichkeit Sport zu treiben. Er ist bewusst vom Park getrennt, der dem Verweilen und Kinderspiel gewidmet ist. Den geforderten Flächen nach Quartierfreiraum und den verschiedenen Spielflächen wird so nicht nur Rechnung getragen, sondern sie werden intelligent voneinander getrennt. Unter den Stützen entsteht Raum für Velo-Langzeitparkplätze, die zugunsten von publikumsorientierten Nutzungen aus den Erdgeschossen weichen. Auf der Promenade führen bepflanzte Öffnungen in die Autoeinstellhalle. Am südlichen Rand der Promenade bindet die Stadtbahnhaltestelle das Quartier an den öffentlichen Verkehr an und wird so zum Hauptzugang, der durch ein geplantes Kino und ein 60 Meter Hochpunkt unterstrichen wird.



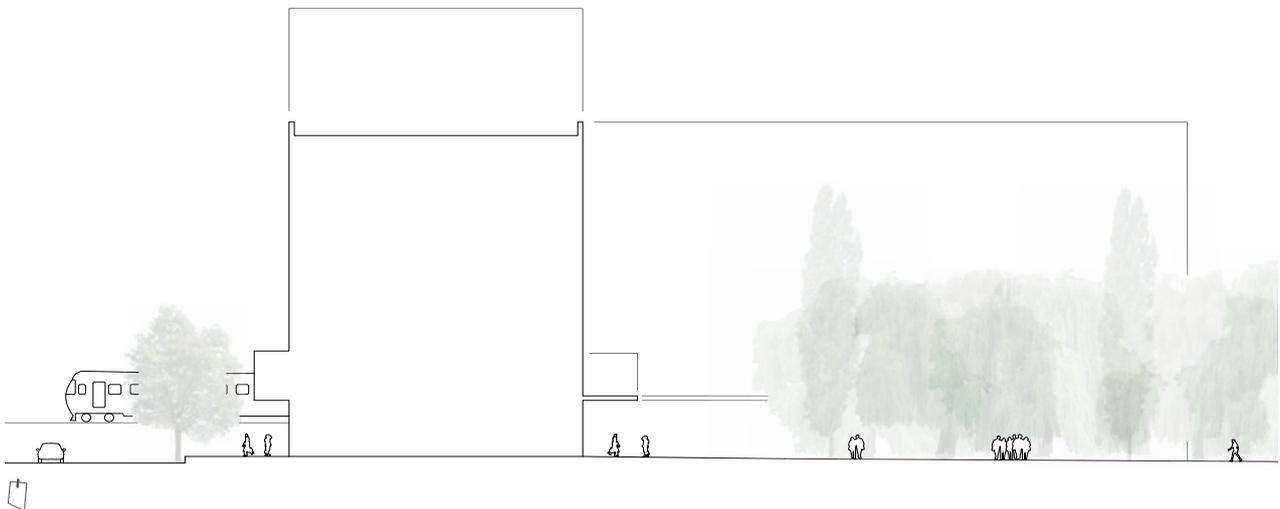
## 3. UNTERSCHNITTE ZUM STAMPFIBACH

Der Stampfibach ist ein bestehendes Gewässer, das mit einer erheblichen Verlängerung wie Verbreiterung und einer Gewässeraufwertung zugunsten des Projekts verlegt werden muss. Unterschnitte im Erdgeschoss aller südlichen Gebäude schaffen Raum in Richtung des Bachs, der zur Benutzung durch die Erdgeschossnutzungen einlädt. Ein Quartierraum mit Aussenbestuhlung ist beispielweise denkbar.



#### 4. AUSKRAGUNGEN UND VORDÄCHER ZUR NORDSTRASSE

Die grösstenteils bestehenden Bäume zusammen mit den Vordächern und Auskragungen bilden eine urbane Übergangszone zwischen Lorzenebene, Nordstrasse und dem Quartier.



#### 5. UNTERSCHNITTE, AUSKRAGUNGEN UND VORDÄCHER ZUR QUARTIERSTRASSE

Die Quartierstrasse bildet mit den Vor- und Rücksprüngen der Gebäude die nördliche Begrenzung des Quartiers und mündet in die Nordstrasse. Sie bietet dem Individualverkehr den Hauptzugang in die Autoeinstellhalle unter dem Sportband im Osten wie dem Anlieferverkehr in das Quartier für die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Die spezifisch definierten Vorsprünge erzeugen eine städtische Rückfassade für künftige Entwicklungen im Norden.



## WAS WIR NICHT WOLLEN



Hermetisch, Innen und Aussen trennende Erdgeschosse



Verunklärung der Gebäudevolumen

*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
5 Dachgestaltung 10 Vordachpflicht 11 Auskragungen*



Monotone Wiederholung von Kubaturen



Dominant auskragende Bauteile

*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
4 Gebäudehöhen 7, 8 auskragende Bauteile*



# AUSSENRAUM KONZEPT

Der öffentliche Raum meint mehr als den Parkraum in der Mitte, er ist das Ganze aller beschriebenen Aussenräume im Zusammenspiel mit den speziell programmierten Erdgeschossen wie auch der Nutzerdurchmischung.



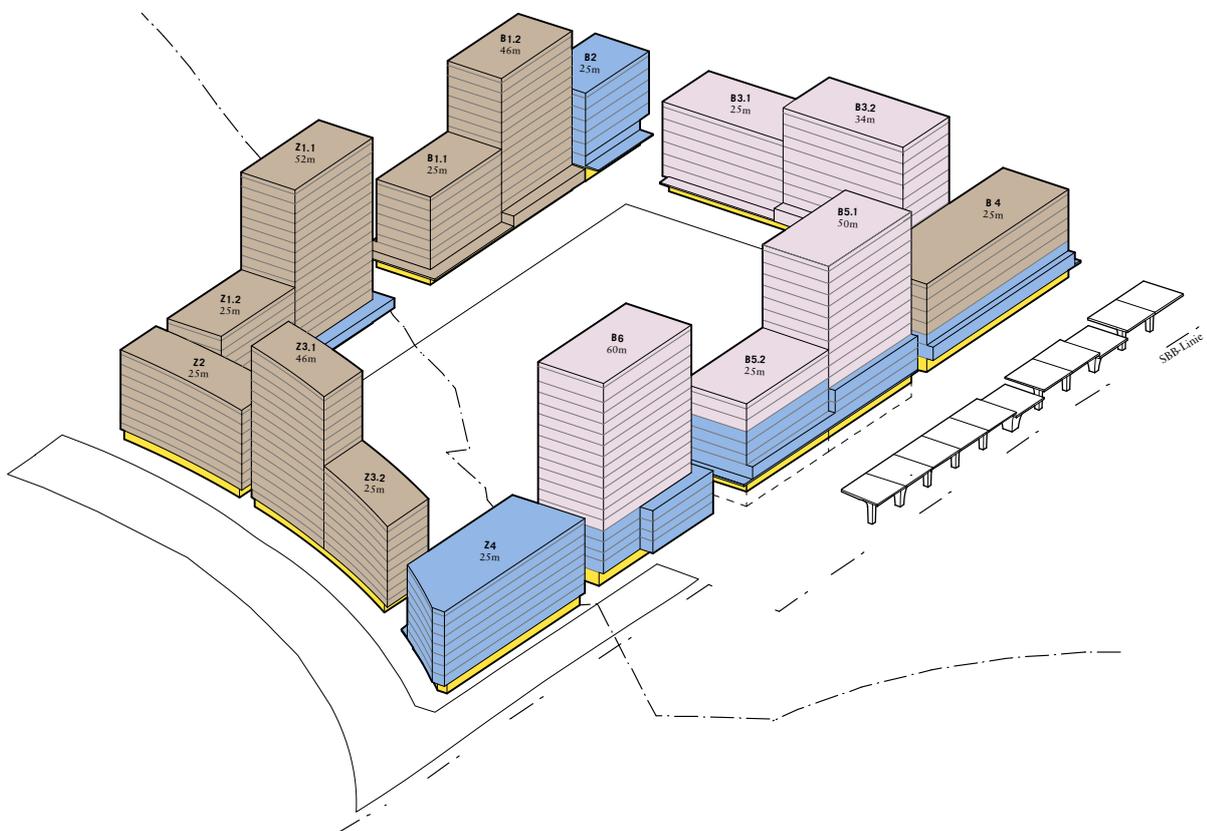
*Blick über den See Richtung Stadtbahnhaltestelle*

*Verankerung in den Bebauungsplänen:*

*61B, 50Z, 32B, 33B, 26Z, 27Z, 46B, 39Z Aussenraumgestaltung 36B Stadtbahnhaltestelle*

## NUTZERDURCHMISCHUNG

Eine Durchmischung mit Wohn-, Gewerbe- und publikumsorientierten Nutzungen des Quartiers in Kombination mit attraktiv gestalteten Aussenräumen mit verschiedenen Freizeitangeboten für unterschiedliche Personengruppen soll ein lebendiges Quartierleben erzeugen.



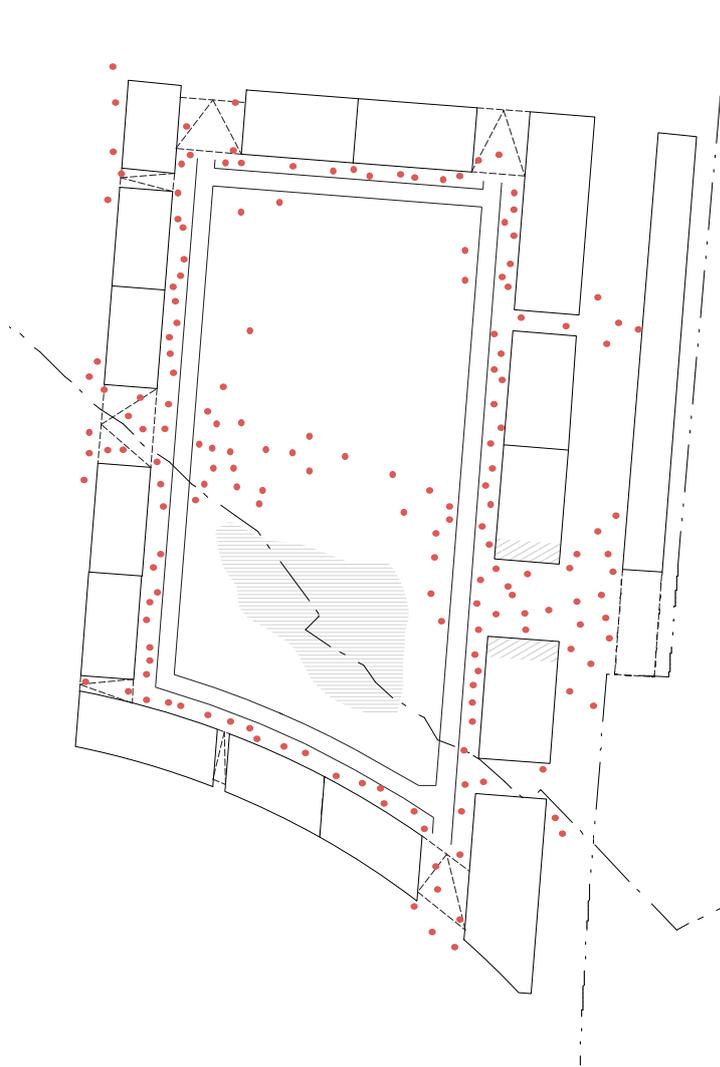
### Legende

- Gewerbe
- Wohnen
- publikumsorientierte Angebote
- flexible Bereiche für Wohnen oder Gewerbe
- Kino

*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
20B Kinonutzung 21B - 28B, 19Z - 21Z Nutzweise*

## DER ÖFFENTLICHE RAUM

Die Programmierung der Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen generiert zusammen mit dem Park öffentliches Leben. Publikumsorientierte Nutzungen meint Kleingewerbe, Cafés, Restaurants oder Ateliers aber keine Büronutzung oder Einkaufsmöglichkeiten mit grossen Verkaufsflächen .

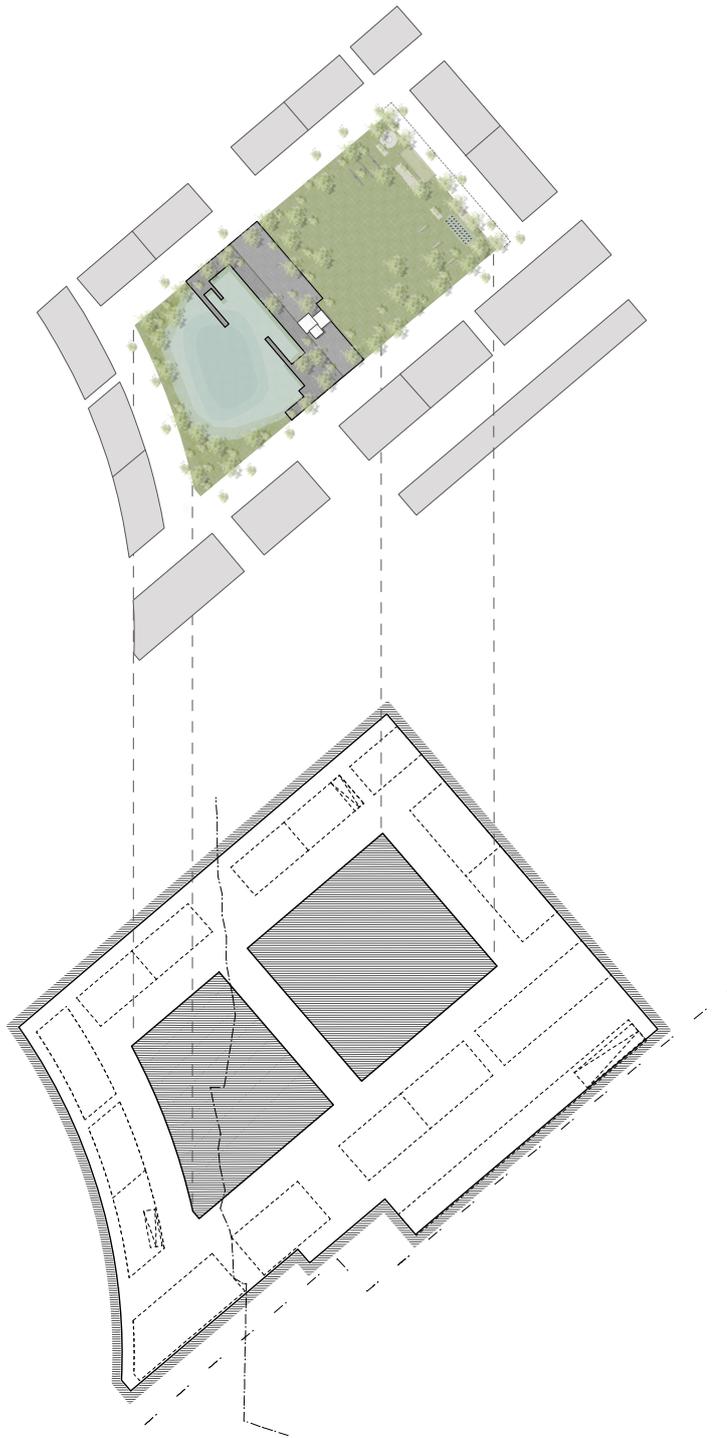


*Verankerung in den Bebauungsplänen:*

*2, 33B, 34B 26Z Aussenraumgestaltung 12, 13, 22B, 23B, 20Z, 25Z Erdgeschossnutzung*

## PARK

Der Grünraum, in der Mitte des Quartiers, wird durch hochstämmige Bäume schnell zum Park heranwachsen. Genügend Entfaltungsraum der Bäume garantiert einen gedeihenden Aussenraum.



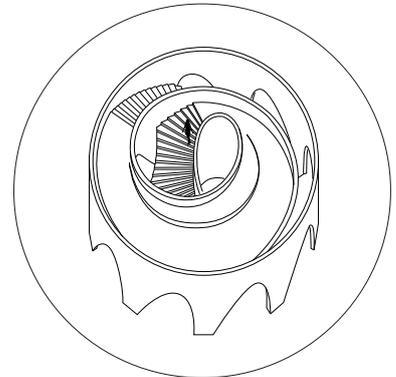
*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
61B, 50Z, 32B, 33B, 26Z, 27Z Aussenraumgestaltung 14, 17B Pavillon*

## OBJEKTE IM PARK

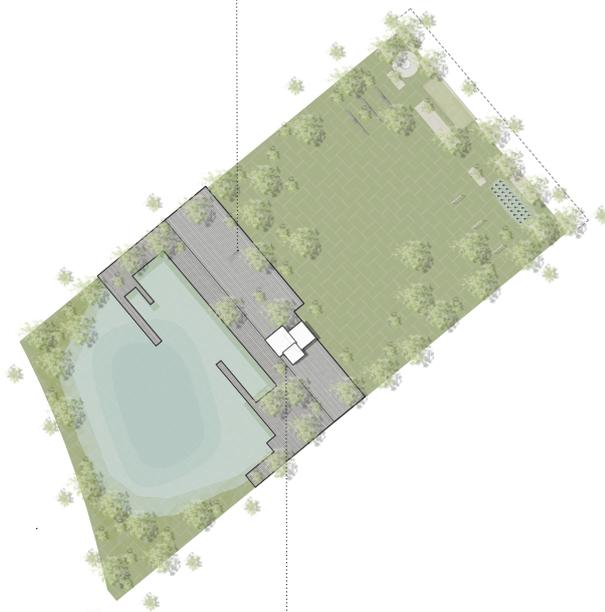
Der Pavillon auf dem Verbindungssteg zwischen Stadtbahnhaltestelle und Lorzekorridor steht als Unterstand, Sonnenschutz oder für kleine Feste mit einem Elektro- und Wasseranschluss der Öffentlichkeit zur Verfügung. Eine Minimalinfrastruktur ist anzustreben.



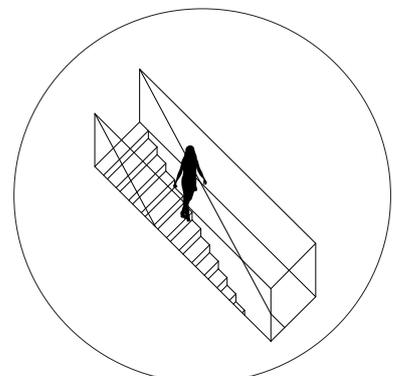
Referenz Pavillon:  
HHF in Mexiko



Fluchttreppe in den Pavillon  
integriert



Referenz Fluchttreppe:  
Novartis Gelände Basel



Fluchttreppengeländer als  
Spiegel der Umgebung

## PROMENADE

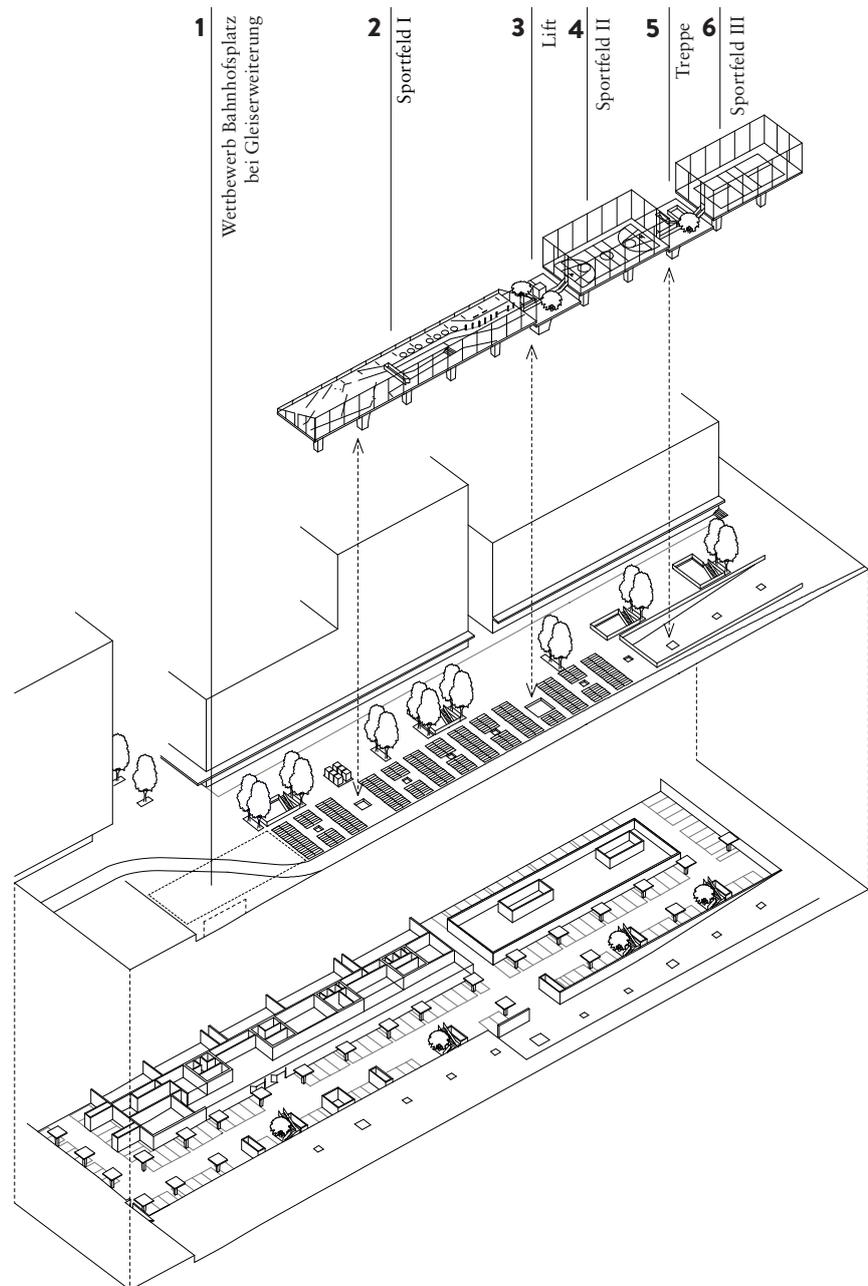
Die Sportband fassen den Raum und erlauben die vertikale Überlagerung der hohen Dichte an Funktionen: Die Überdachung für die Parkierung von Velos, bietet Platz für die Anordnung der gesetzlich notwendigen altersgerechten Spielflächen für Jugendliche, die zeitlich begrenzt zugänglich sind. Die dargestellten Sportangebote sind illustrierender Art und können den Bedürfnissen der Benutzer entsprechend angepasst werden.

Die Struktur überspielt die Vielzahl von horizontalen Trennungselementen und Signalisierungen, welche sich aus der notwendigen Entflechtung der verschiedenen Verkehrsträger ergeben (Fussgänger, schnelle Fahrräder, Tiefgarageneinfahrt, Unterführung Stadtbahnhaltestelle). Die Promenade ist komplett durch eine Tiefgarage unterkellert und stösst unmittelbar an das Geleisefeld der SBB.

## SPORT

## PROMENADE + VELOPARKIEREN

## AUTOEINSTELLHALLE

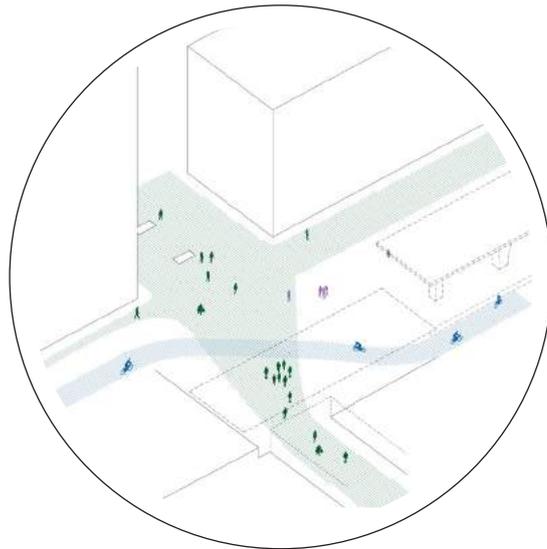


Explosionszeichnung der drei Ebenen (Stand Masterplan 25 Juni 2012)

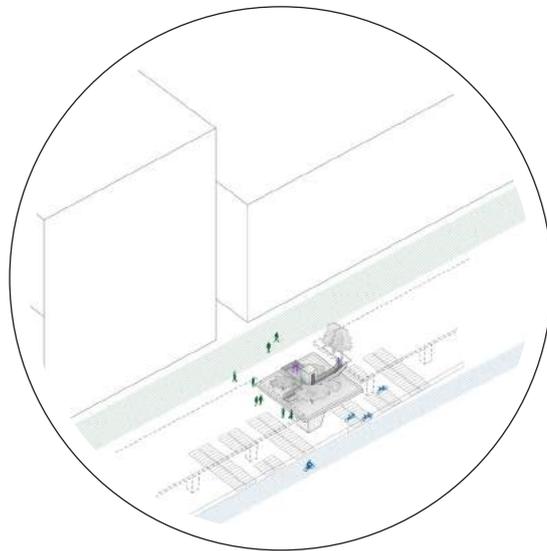
*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
61B, 50Z Aussenraumgestaltung 28B Sportband 36B Stahnbahnhaltestelle*



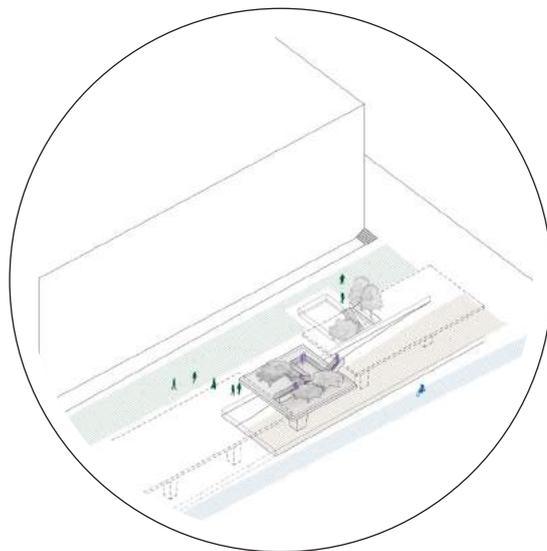
Eindrücke der Promenade



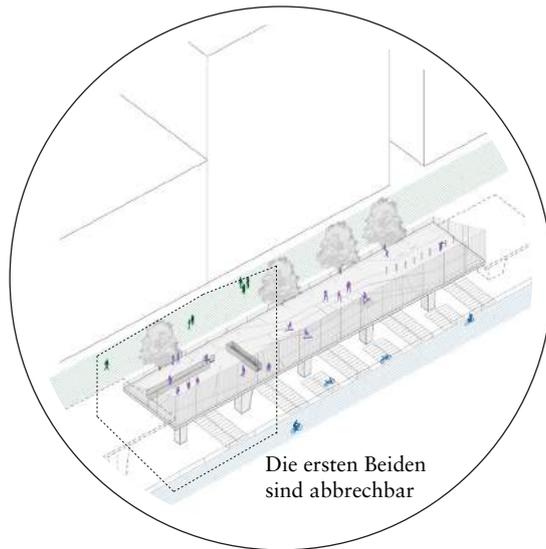
Bahnhofplatz



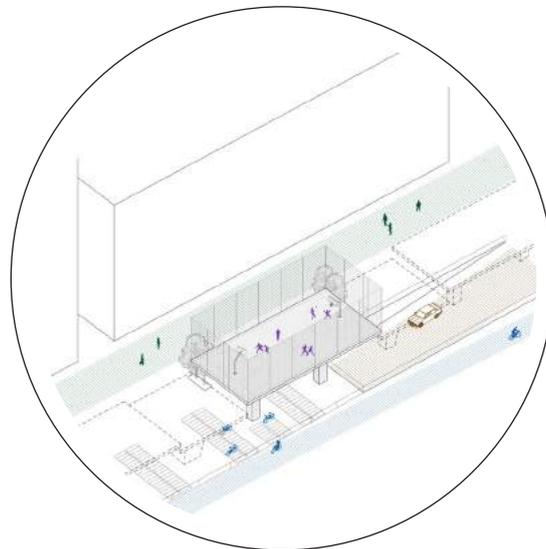
Lift



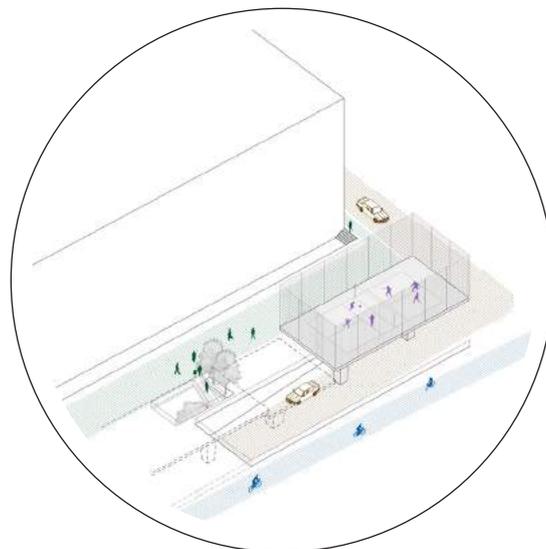
Treppe



Sportfeld I



Sportfeld II



Sportfeld III

*Legende*

-  Erschliessung zu Fuss
-  Erschliessung mit dem Auto
-  Offizieller Fuss- und Veloweg
-  Sportflächen für Erwachsene

## ERSCHLIESSUNG

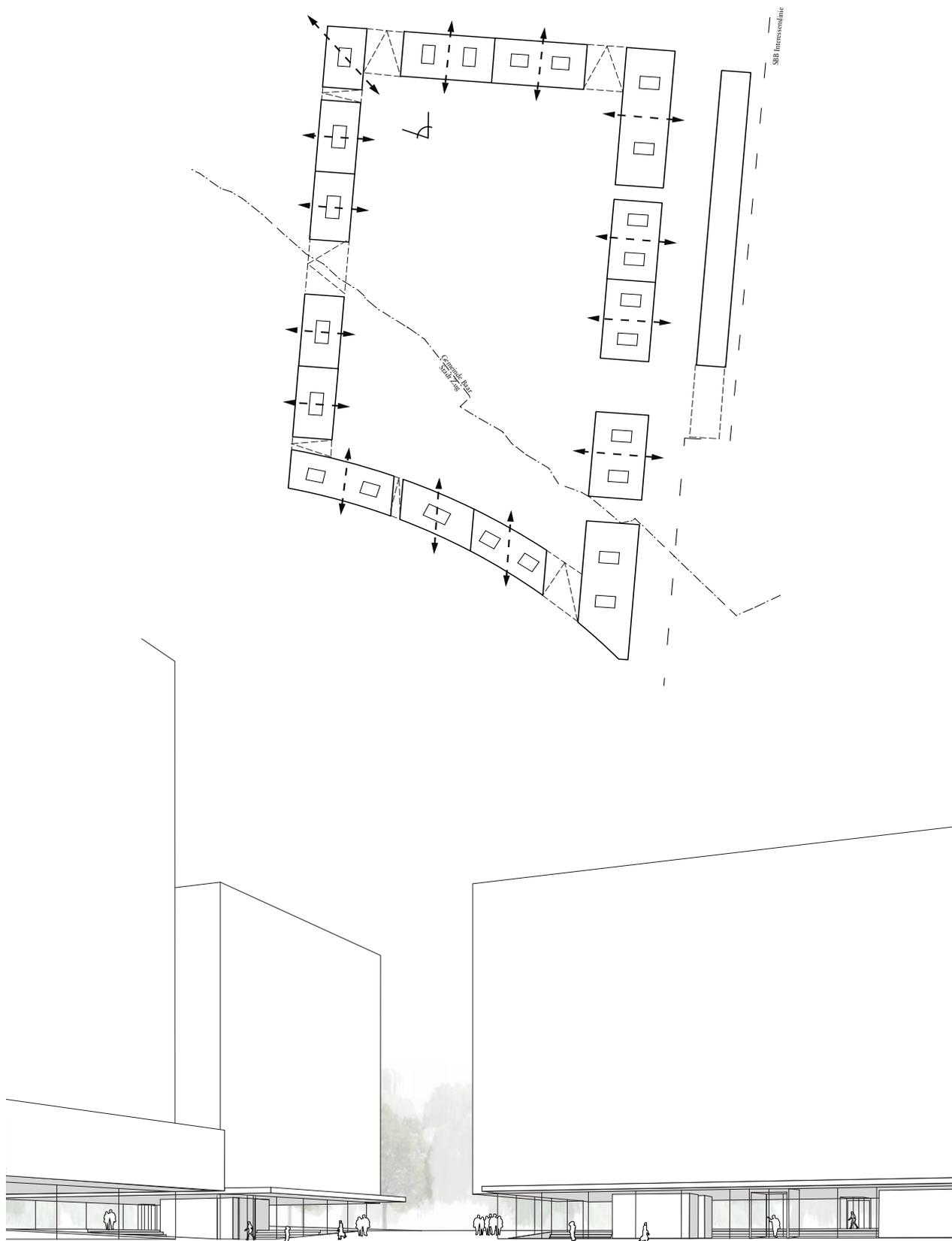
Das Quartier ist vorrangig für Fussgänger und Velofahrer konzipiert. Der Individualverkehr wird früh in die unterirdischen Autoeinstellhallen geleitet. Die innere Parkstrasse ist ein 16 Meter breiter shared space auf dem man sich begegnen kann. Velowege führen den Verkehr an der westlichen, südlichen und östlichen Seite des Quartier vorbei.



*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
1, 45B, 37Z, verkehrsberuhigte Erschliessung, Im Situationsplan zeichnerisch festgehalten*

## DURCHLÄSSIGES ERDGESCHOSS

Sämtliche Erdgeschosse sollen transparent und grosszügig ausgebildet werden.  
Beidseitig zugängliche Erdgeschosse sollen die Innen- und Aussenseiten miteinander verknüpfen.





# ANNEX

## EINE MÖGLICHE ETAPPIERUNG

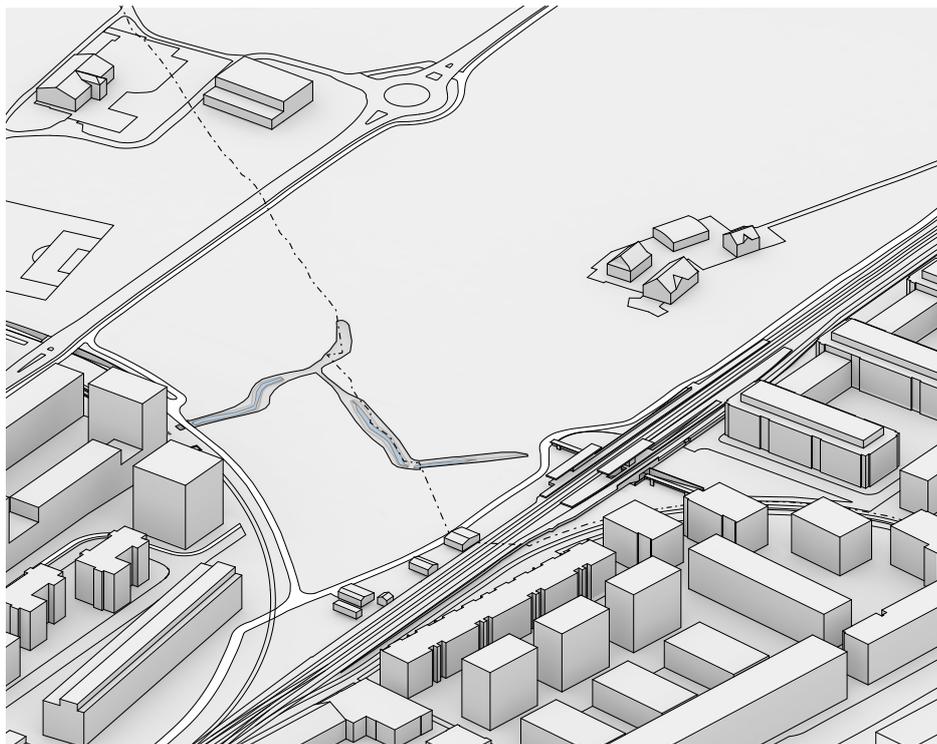
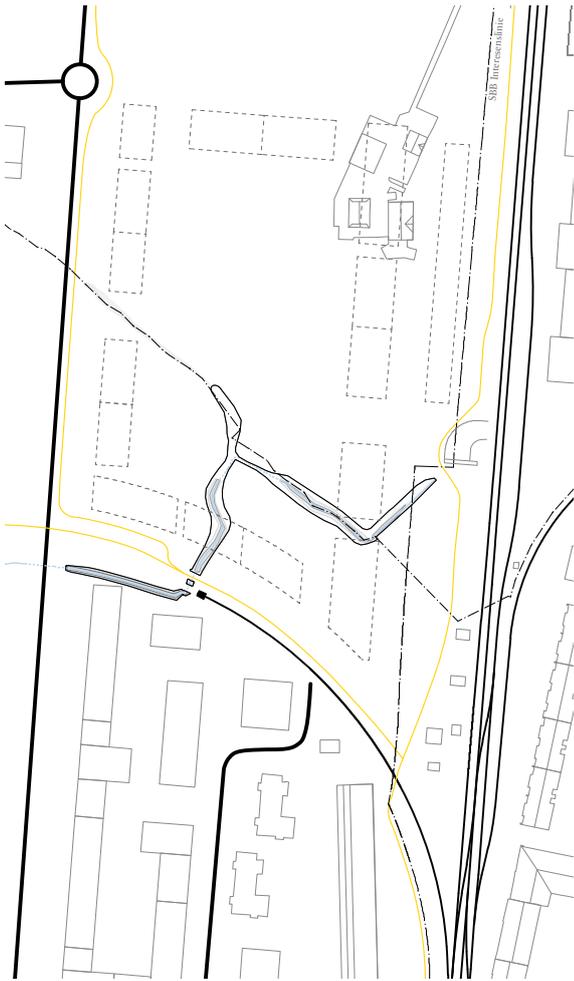
Es besteht weder eine zeitliche Abhängigkeit zwischen Baar und Zug noch sind die Flächen mehr als schematische Darstellungen.  
Die detaillierten Projektierungen werden mit der SBB abgestimmt.

### SITUATION HEUTE



*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
36B, 52B - 57B, 44Z - 46Z Etappierung*

# HEUTE

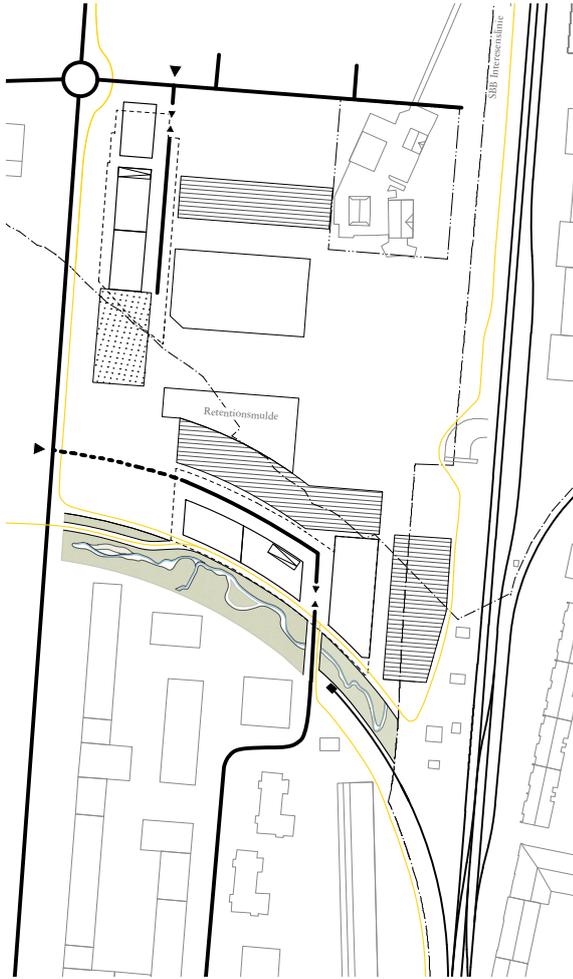


## LEGENDE

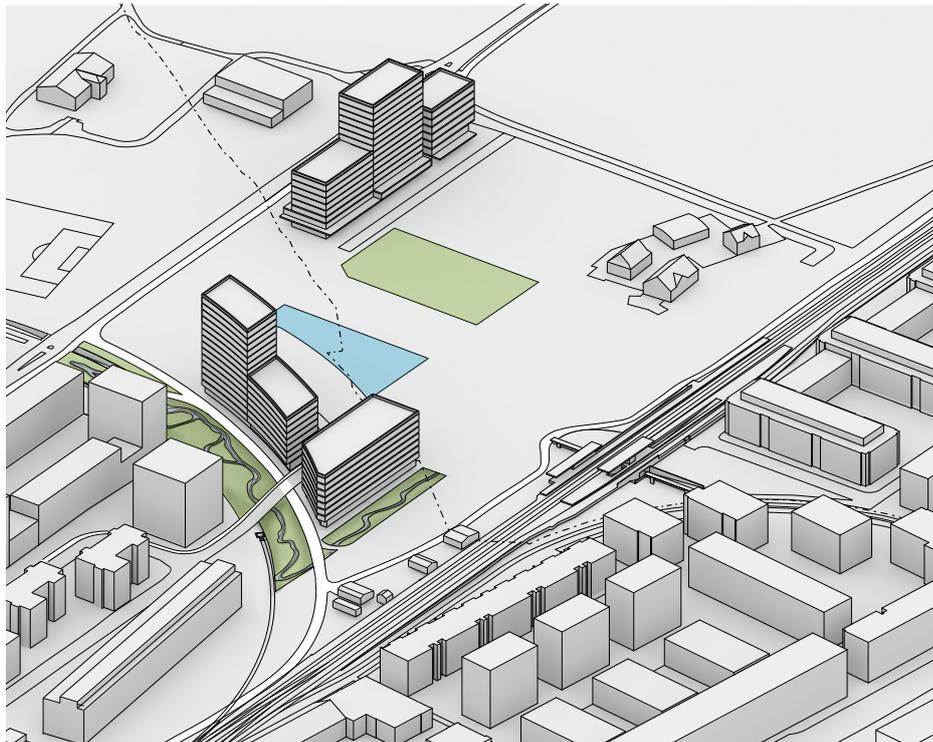
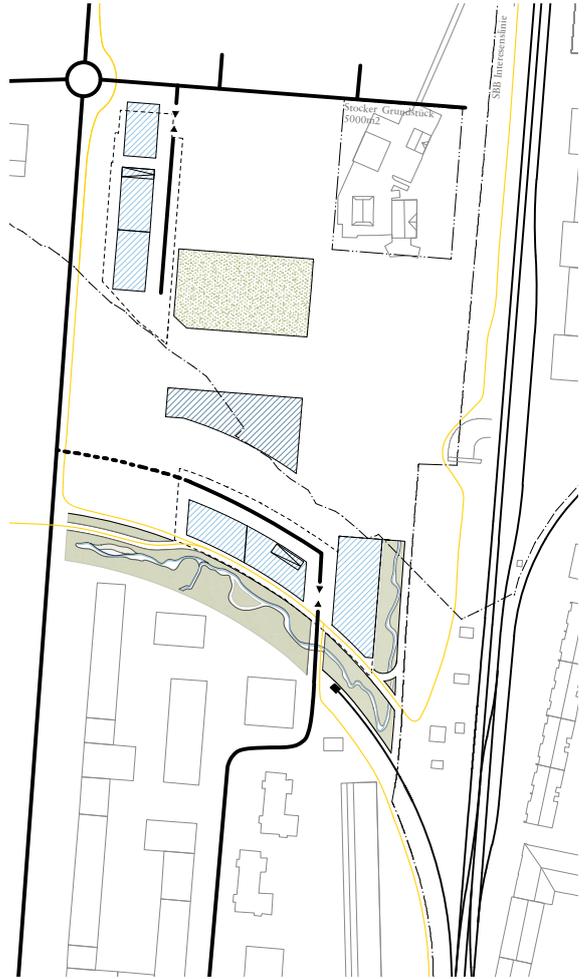
- Strassen
- Gleise
- Velowege
- Stampfibach

# PHASE I

## BAUHPASE



## ABSCHLUSS PHASE I

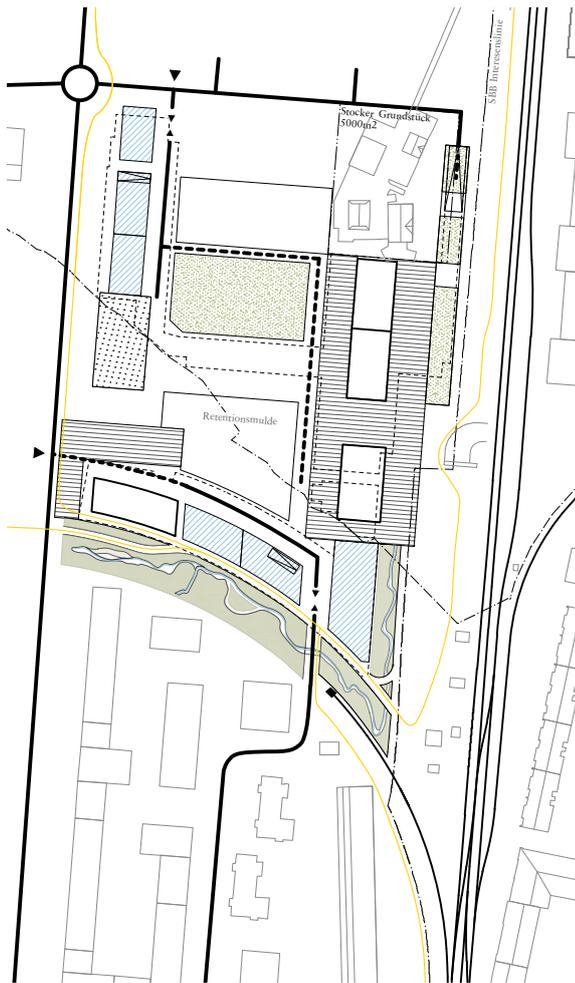


### LEGENDE

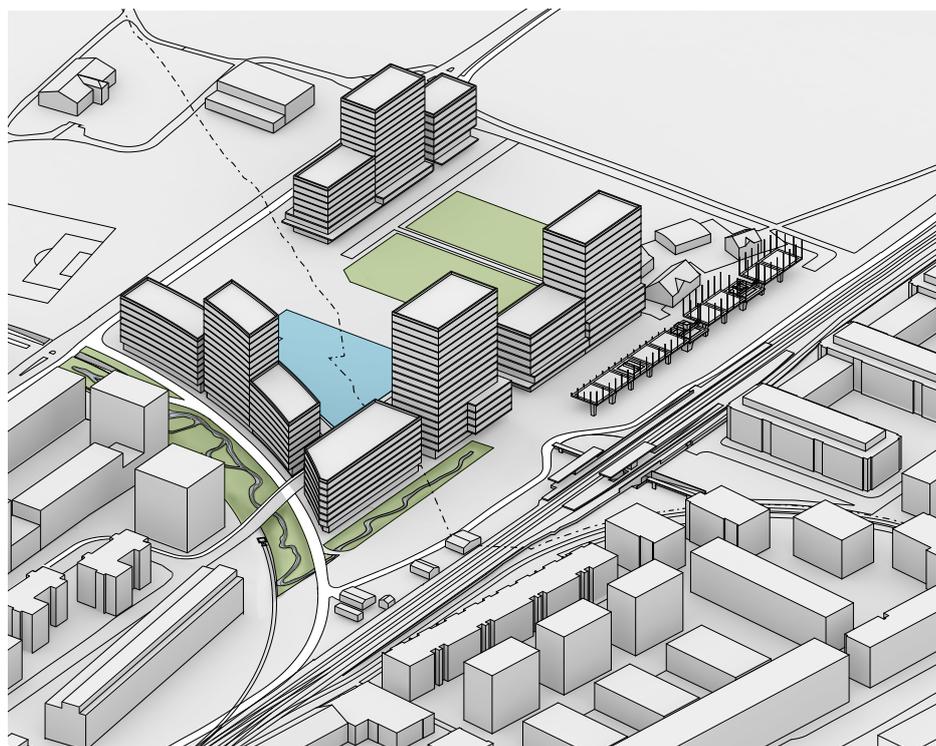
-  Wird gebaut
-  Bereits gebaut, Dach-Retentionsfläche
-  Retentionsfläche
-  Park, Spielflächen
-  Installationsplatz Baustelle
-  Quartierfreiraum
-  Stempelbach
-  Strassen
-  Temporäre Strasse
-  Gleise
-  Velowege
-  Autoeinstellhalle
-  Baustelleneinfahrt

# PHASE II

## BAUHPASE



## ABSCHLUSS PHASE II

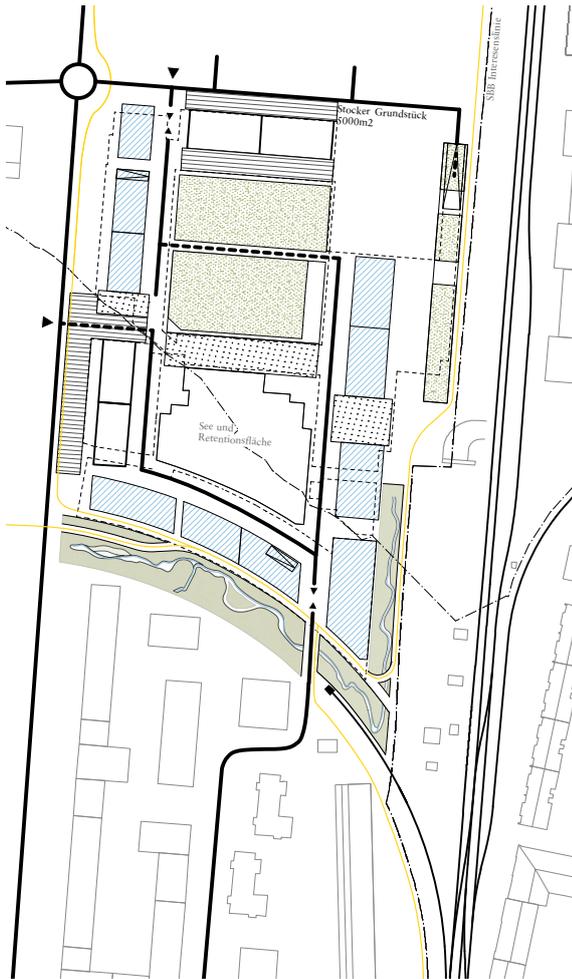


### LEGENDE

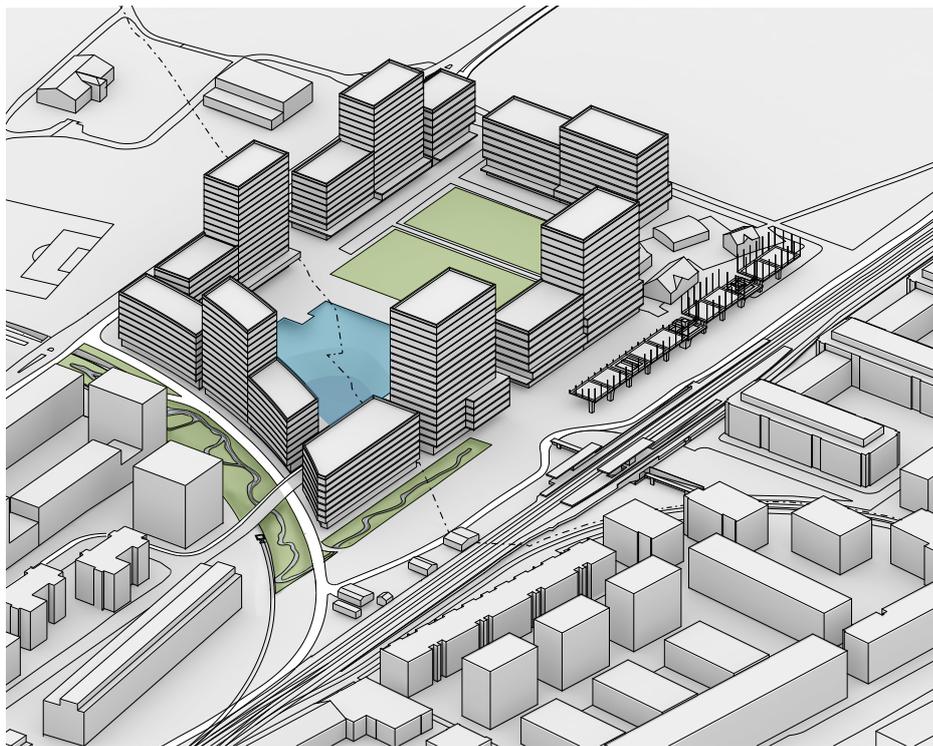
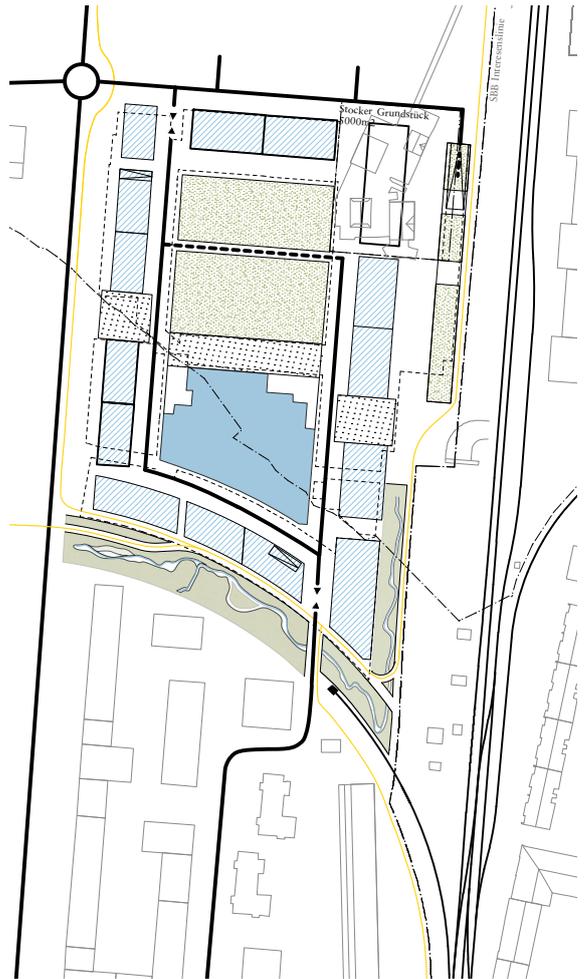
- Wird gebaut
- Bereits gebaut, Dach-Retentionsfläche
- Retentionsfläche
- Park, Spielflächen
- Installationsplatz Baustelle
- Quartierfreiraum
- Stampfbach
- Strassen
- Temporäre Strasse
- Gleise
- Velowege
- Autocinstellhalle
- Baustelleneinfahrt

# PHASE III

## BAUPHASE



## ABSCHLUSS PHASE III

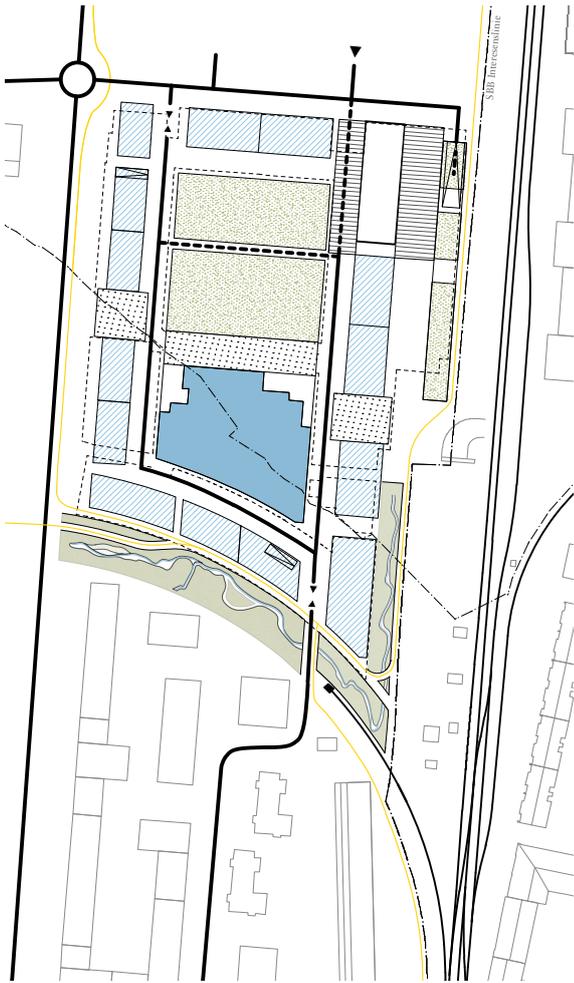


### LEGENDE

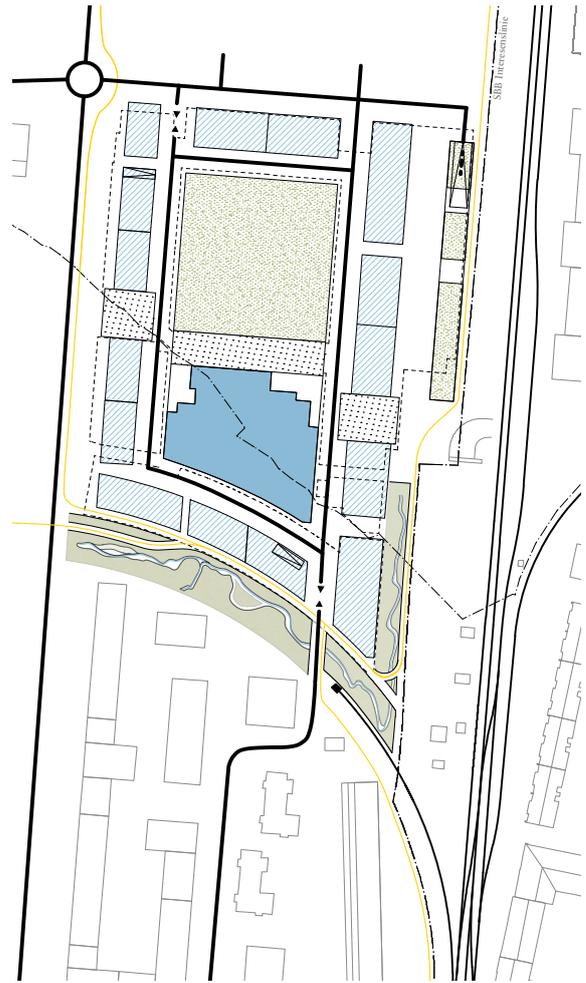
-  Wird gebaut
-  Bereits gebaut, Dach-Retentionsfläche
-  Wasserfläche und Retentionsfläche
-  Park, Spielflächen
-  Installationsplatz Baustelle
-  Quartierfreiraum
-  Stampfbach
-  Strassen
-  Temporäre Strasse
-  Gleise
-  Velowege
-  Autoeinstellhalle
-  Baustelleneinfahrt

# PHASE IV

## BAUPHASE



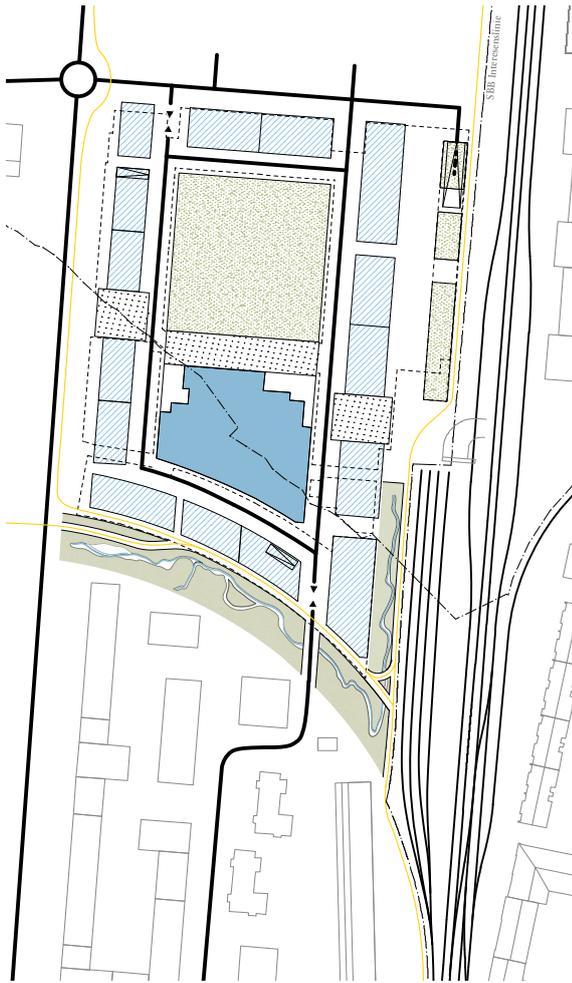
## ABSCHLUSS PHASE IV



### LEGENDE

- Wird gebaut
- Bereits gebaut, Dach-Retentionsfläche
- Wasserfläche und Retentionsfläche
- Park, Spielflächen
- Installationsplatz Baustelle
- Quartierfreiraum
- Stampfbach
- Strassen
- Temporäre Strasse
- Gleise
- Velowege
- Autoeinstellhalle
- Baustelleneinfahrt

# ENDZUSTAND

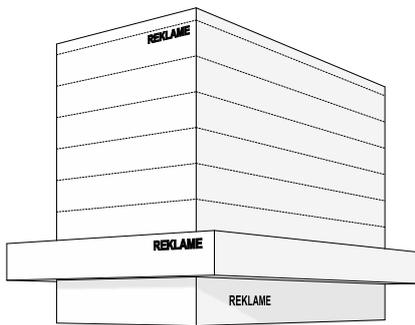


## LEGENDE

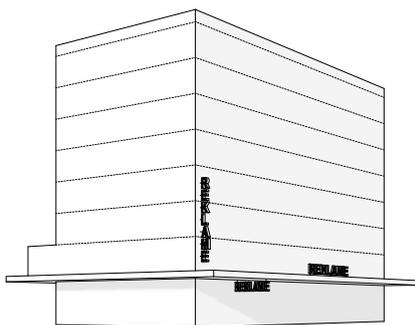
-  Bereits Gebaut, Dach-Retentionsfläche
-  Wasserfläche und Retentionsfläche
-  Park, Spielflächen
-  Quartierfreiraum
-  Stampfbach
-  Strassen
-  Gleise
-  Velowege
-  Autoeinstellhalle

## REKLAME

Reklame ist im Quartier als Eigenwerbung mit folgenden Einschränkungen möglich.



Reklame kann an Hauptfassaden und Auskragungen angebracht werden.



Vordächer sind weitere, mögliche Orte für Reklame.

*Verankerung in den Bebauungsplänen:  
37B, 29Z Reklame*



---

UNTERFELD STÄDTEBAULICHE RICHTLINIEN  
09. September 2015

---

AUFTRAGGEBER

Implenia Development AG  
Korporation Zug

---

TEAM HHF

HERLACH HARTMANN FROMMENWILER  
Benjamin Krüger, Ivana Barisic, Germain Chain, Matija Vukovic

---

---

HHF architekten  
Allschwilerstrasse 71a, CH - 4055 Basel  
Tel +41 61 756 70 10, Fax +41 61 756 70 11  
info@hhf.ch

---